



MUNICIPALITÉ DE CRANS

N/réf. : DR/42.05

Crans, le 15 mai 2025

Office des poursuites
du district de Nyon
Madame Snezana Vogt
Case postale
1260 Nyon 2

Parcelle n°117, Rue des Artisans, 1299 Crans – **propriété de M.Laurent Borcard**

Estimation de la PPE

Madame,

Nous nous référons au rapport du 11 avril 2025 établi par M. Maurice Meyer, du bureau G.Vago Analyses Immobilières, dans le cadre de l'affaire susmentionnée.

Après l'avoir soumis à notre bureau technique, BBHN SA, à Morges, nous vous faisons part de ses remarques ci-dessous :

« Les calculs ont été faits sur la base de plans non cotés dont on ignore l'auteur et la provenance. Il est impossible dans ces conditions de valider le rapport de l'expert. Il est fait mention que la véranda ne devait pas être habitable (commentaire photo 2). Ceci est faux. Le permis de construire stipule seulement :

- Il est formellement interdit d'habiter ou d'utiliser sans avoir demandé l'autorisation à la Municipalité.
Les contrevenants seront dénoncés à la Préfecture.

On ne sait pas si cette surface a été considérée comme habitable à l'époque de la demande. Toutefois, comme sa destination est clairement habitable "salle à manger", elle a été, à juste titre prise en compte dans le calcul de l'IUS.

Dans les surcombles, il est mentionné un bureau alors que le permis d'alors interdisait une utilisation de ce type:

- Les surcombles ne peuvent en aucun cas être destinés à l'habitation ou au travail. (art. 27 RATC)

L'expertise n'a ainsi pas pris en compte dans le calcul de l'IUS cette surface alors qu'elle est utilisée illégalement de manière habitable.

En conclusion, le rapport de l'expert comprend quelques imprécisions. Toutefois, la présentation des faits démontre clairement une situation non conforme avec beaucoup de soin et d'objectivité.

Cela faisant, je pense que l'on peut, à ce stade, accepter le rapport dans son ensemble.

Nous rendons attentif au fait que la demande de régularisation devra se baser sur des plans à jours avérés avec des cotes réelles conformes à l'existant. »

Du côté de la police des constructions, tout démontre qu'il y aura une procédure de régularisation étant donné que la construction actuelle est entachée de vices de formes qu'il faudra résoudre.

Les futurs acquéreurs devront être informés de la situation.

Nous vous prions d'agréer, Madame, nos meilleures salutations.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic		La Secrétaire
Robert Middleton		Pascaline Keller

Copie par courriel : Maurice Meyer <maurice.meyer@vago-analyse.ch>